Kwaliteitscommissie Buitengebied

Paletadvies

Zaaknummer: 18942463115
Documentnummer: 18942500313

Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Ambtelijk secretaris

Datum: 16 december 2021
Onderwerp: Paletadvies Vieruitersten 24 Meijel
Initiatiefnemer:

Inleiding :
(initiatiefnemer) exploiteert, onder de naam , nu nog een paardenhouderij aan Heezerenbosch 25, te Heeze. Door de aankoop van de locatie Vieruitersten 24 in Meijel wil hij hier het bedrijf vestigen.

Beschrijving van het initiatief

a. Paardenstallen met tevens een receptie/ontvangstruimte voor bezoekers, gasten, klanten (+/- 2.000 m2).
b. Een indoorrijhal om de dieren binnen te kunnen trainen. Onderdeel van dit gebouw zijn een ruimte waar vanuit bezoekers kunnen kijken naar het trainen van de paarden, een woon- en leefruimte voor ruiters, grooms en stagiaires en een stallingsruimte voor hindernissen, materialen, werktuigen, etc. (+/- 3.510 m2).
c. Een loods waarin machines zoals tractor, verreiker, shovel, etc. gestald kunnen worden. Verder is hier plaats voor opslag van strooisel en diervoeders (+/-1100 m2).
d. Een mestopslag voor opslag van paardenmest (+/-364 m2).
e. Een overdekte stapmolen (+/- 314 m2)

Verder worden er paddocks, een buitenbak en een graspiste aangelegd. De buitenbak en de graspiste zijn aan de zuidzijde van de weg geprojecteerd (tegenover de bedrijfswoning en de bebouwing).

Om e.e.a. te kunnen verwezenlijken dient de huidige bestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ (i.c. vleesstieren) van Vieruitersten 24 Meijel te worden gewijzigd naar ‘Agrarisch – Grondgebonden’ en tevens dient het bouwvlak te worden vergroot voor de vestiging van een paardenhouderij.
Bij brief heeft de gemeente reeds aangegeven hier, onder voorwaarden, in principe aan mee te werken.

Toetsing aan Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas
Een niet onbelangrijke voorwaarde van de principetoezegging is dat wordt voldaan aan het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel achter het kwaliteitskader is om noodzakelijke en wenselijk ontwikkelingen te combineren met kwaliteitsverbeteringen van het betreffende buitengebied. Deze zal in ieder geval bestaan uit Basiskwaliteit Plus (inpassing van 10% van de oppervlakte van het totale bestemmingsvlak van 26.000 m2). Daarnaast is gezien de ligging in kleinschalig halfopen ontginningslandschappen 2 x aanvullende kwaliteit (AK) over de oppervlakte van het bouwvlak van toepassing. Let wel de genoemde bedragen en omvang van kwaliteitsverbeteringen zijn altijd drempelwaarden. Met name deze casus vraagt om een zeer goed en gedegen landschapsplan van niveau. (incl. assortimenten- en groslijst met stamdiameters) En dan bedoelen we geen papieren plan waarmee alleen maar aan de gestelde eisen van het Kwaliteitskader wordt voldaan maar eentje dat ook daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is.

De gemeente heeft berekeningen gemaakt hoe groot de kwaliteitsverbeteringen minimaal zouden moeten zijn. Basiskwaliteit + komt uit op 10% van de oppervlakte van het bouwvlak (= 1700 m2)
Aanvullende kwaliteitsverbetering geldt een norm van 2 X 0.5 x 10% van het oppervlakte van het bouwvlak (= 1700 m2)

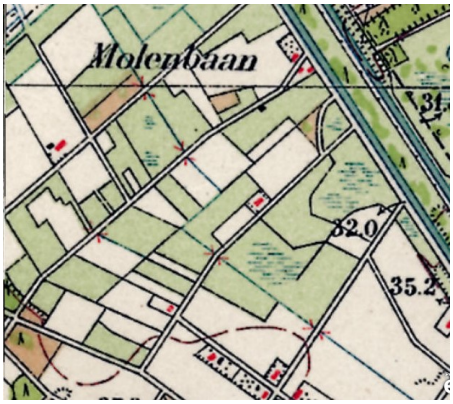
Sloop kan alleen als aanvullende kwaliteitsverbetering worden meegenomen als de gebouwen en opstallen blijvend en duurzaam verwijderd worden.
Sloop van gebouwen, waarna op nagenoeg dezelfde plaats of in de directe omgeving weer opnieuw wordt gebouwd is geen duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de huidige aanvrage neemt de bebouwing en verharding zelfs nog toe.

Sloop van gebouwen, waarna op nagenoeg dezelfde plaats of in de directe omgeving weer opnieuw wordt gebouwd is geen duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de huidige aanvrage neemt de bebouwing en verharding zelfs nog toe.

Beschrijving landschap



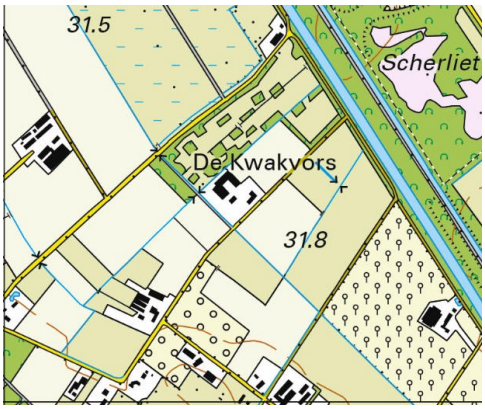
1900



1940



1960



2020

Bovenstaande kaartjes uit de Grote Historische Topografische Atlas geven een goed beeld van de plaatselijke ontwikkelingen. Van een moeraslandschap met drassige plekken rond de vorige eeuwwisseling naar een solitaire boerderijvestiging. Toch blijft het gebied Vieruitersten / Molenbaan een relatief open gebied.

Palet aan mogelijke investeringen

- Juist vanwege die openheid van het kleinschalig halfopen ontginningslandschap is het advies om het nieuwe complex niet helemaal ‘in te pakken’ in het groen. Maar meer in te haken op bestaande lijnvormige ontginningsstructuren en her en der ‘plukken’ groen bijvoorbeeld nabij de paddocks, de parkeerplaatsen, mestvaalt etc. op te nemen.
- Het bestaande groen binnen het bestemmingsoppervlak draagt eveneens bij aan een goede kwaliteitsverbetering. En dat geldt niet alleen voor de laanbeplanting langs de doodlopende weg Vieruitersten maar ook voor de huidige privé tuin met zijn exclusieve half- volwassen bomen.
- Vandaar ons advies om het bestaande groen apart (dus leesbaar als een laag) in kaart te brengen op het landschapsplan.
- De noodzakelijke verhardingen (zoals de benodigde parkeerplaatsen) worden zoveel mogelijk in natuurlijke materialen verwezenlijkt.
- Hoewel de landschapsarchitect nog maar een summiere schets heeft gemaakt zijn er wel al een paar kanttekeningen te maken.
- We vragen om een grotere uitsnede van het gebied waarbinnen de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Dit om te zorgen voor de juiste verweving met de omgeving. In deze samenhang zijn ook de bestaande wandelroutes van belang.
- De paddocks ontbreken nog op de schetsen van de landschapsarchitect.
- Is een rotonde bij de entree van het complex niet ietwat gebiedsvreemd ?
- We pleiten voor het behoud van het eenvoudige profiel en het rechtlijnige karakter van de weg ook al wordt die straks wellicht eigendom. Immers deze structuur is een tastbaar deel van de ontginning en verdient daarom respect.
- Hoe verhoudt het voorgestelde ‘strooigoed aan groen’ met zijn organische vormen zich tot de door orthogonale, oftewel loodrecht (haaks) op elkaar staande, lijnen gekenmerkte ontginning ?
- Bij de aan te leggen buitenbak, paddocks en graspiste adviseren wij u voor de afscheiding gebruik te maken van houten materialen (niet geverfd) wat een natuurlijke uitstraling geeft. Hoeken van de percelen kunnen beter worden afgeschuind, zodat een paard nooit door een ander kan worden klemgezet. Deze driehoeken bieden bovendien de mogelijkheid de paddocks te accentueren met solitaire bomen van enige omvang.
- Niet duidelijk is verder of er bij de buitenbak in verband met seizoen verlenging gebruik wordt gemaakt van lichtmasten. Lichthinder kan in zo’n mooi open gebied, namelijk het bioritme van planten en dieren verstoren en doet een inbreuk op het landschap. En hoewel het ontwerp hier nog geen uitsluitsel over geeft over het gebruik van lichtmasten adviseren wij u alleen lichtmasten toe te staan van natuurlijke materialen of de kleur van het materiaal zodanig te kiezen dat deze zo min mogelijk opvallen. Wij adviseren om aan het gebruik van lichtmasten de voorwaarde van louvres aan de lichtarmaturen te verbinden. Hierdoor wordt de lichtbundel afgeschermd en treedt geen verblinding op.

- Infiltreren van hemelwater behoort tot de basiskwaliteit. Waar wordt het overtollige hemelwater van de gebouwen en verhardingen naar afgevoerd ? Zou dit niet beter zoveel mogelijk lokaal, dus ter plaatse waar het valt/ vandaan komt moeten worden geïnfiltreerd?
- Vraag is of het infiltratiebekken aan de zuidzijde voor al het hemelwater bedoeld is ? Want dat vergt dan een onderdoorgang van de weg met leidingen. Is dat wenselijk?
- Wordt het infiltratiebekken zodanig uitgevoerd dat het permanent watervoerend is ?
- Hoe kan worden voorkomen dat de paarden de oevers vertrappen?
- Met bovenstaande suggesties aanpak kan al een groot deel van de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.
- Het open agrarisch gebied vraagt om beeldkwaliteit ook van de gebouwen. De gebouwen mogen gezien worden. De bouwkundige tekeningen, hoe summier ook, stralen al architectuur uit die verder gaat dan de normale stallenbouw. Er wordt echter nog een nadere detaillering, juiste omschrijving van materialen en kleurstelling verwacht. En dat geldt voor het gehele complex van gebouwen, opstallen en verhardingen.
- Nu al creëert het ensemble van gebouwen een bijna geheel mooi omsloten erf
- De ondernemer verbeeld tijdens het bedrijfsbezoek met referentiefoto’s zijn ambitie door i.p.v. traditionele golfplaten voor een antracietkleurig dakpan motief te kiezen.
- Ook wordt overwogen kleinere daken ‘in het zicht’ met riet te dekken.
- We verwachten nog een goed overzicht op schaal van verhardingen t.b.v. de interne logistiek, parkeerplaatsen en noodzakelijke infiltratievijvers etc.

Advies :
Hoewel we op dit moment nog geen positief advies kunnen uitbrengen hebben we er, na het gesprek op locatie, alle vertrouwen in dat het uiteindelijk een goed en kwalitatief hoogwaardig plan wordt. De positieve insteek van de ondernemer en landschapsarchitect om een hoogwaardige kwaliteit na te streven sterkt ons hierin. Een nadere detaillering en aanvullingen zien we belangstelling tegemoet.

Namens de Kwaliteitscommissie
, 16-12-2021